

Info přestavba bytu – rekonstrukce

Trocha legislativy úvodem :

Článek 9, odst. 2, písm. g) stanov BDT :

Člen družstva je povinen zejména :

Umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, kontroly jeho řádného užívání, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí a provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot. V případě potřeby je člen družstva povinen na vlastní náklady zpřístupnit prostor instalační šachty v celém jejím profilu;

Článek XII, odst. 3, písm. f) stanov SVJ :

Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména povinnost

zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; **úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek** a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

Článek XII, odst. 3, písm. g) stanov SVJ :

Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména povinnost

předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě je jí předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu,

Upozorňujeme, že toto ustanovení stanov SVJ je v souladu s § 1182 odst. 1 a 2 občanského zákoníku. Jinými slovy, i v případě, že by toto ustanovení nebylo obsaženo ve stanovách SVJ, byl by vlastník jednotky povinen tuto povinnost plnit přímo na základě zákona.

Článek XII, odst. 3, písm. j) stanov SVJ :

Vlastník jednotky podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov má zejména povinnost

zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, a umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, **a v případě potřeby na vlastní náklady zpřístupnit prostor instalační šachty v celém jejím profilu;** nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

I člen družstva (nájemce bytové jednotky) musí respektovat ustanovení prohlášení vlastníka nebo stanov SVJ, neboť :

Článek 48, odst. 4, stanov BDT :

Družstvo respektuje stanovy společenství vlastníků jednotek a naplňuje svá práva a povinnosti, která pro družstvo vyplývají z usnesení společenství vlastníků jednotek.

A nyní k technickým aspektům rekonstrukce (stručně):

1. Mělo by být zřejmé, **jaký byl původní stav a jaký bude nový (navrhovaný) stav** – tedy alespoň základní výkresová dokumentace, která by měla rovněž sloužit pro pracovníky, když budou stavbu provádět – ale i pro kontrolu BDT nebo SVJ.
2. **Zásadní pozornost věnovat přístupu do instalační šachty (konstrukční řešení)** – po zkušenostech bylo ve stanovách jasně zakotveno, **že přístup do instalační šachty musí být zachován v celém jejím profilu** – tak tomu bylo i původně v případě umakartového jádra a je třeba si uvědomit, že žádná oprava nebo výměna společných instalací není věčná a bude se muset za nějakou dobu (třeba i za několik desítek let) znovu provést – a musí k tomu být prostorové předpoklady. Malými okénky se to provádět nedá. Samozřejmě, okénko se do stěny zabudovat musí, a to **minimálně o rozměrech 90 x 60 cm** (když to bude větší, tak to rozhodně nevádí), aby bylo možné odečítat měřidla a provádět případnou drobnou údržbu. Konkrétní řešení doporučujeme konzultovat před započítím prací se správcem objektu (Bytové družstvo Třebenická). Pro inspiraci přidáváme obrázek dvířek do šachty o rozměru 100 x 40 cm (první obrázek). Na druhém obrázku jsou patrná ještě jedna dvířka u podlahy (menší – na magnetku – druhá řada od podlahy – rozměr na dvě dlaždice 25 x 40 cm – když se totiž časem poškodí odpad, který je u podlahy, nikdo se k němu velkými dvířky nedostane, protože ruce nejsou tak dlouhé). **TEDY MALÉ SHRNUTÍ K INSTALAČNÍ ŠACHTĚ :**
 - a. **Pamatovat na dostatečně velká instalační dvířka – minimálně 90 x 60 cm**
 - b. **Zajistit stavební řešení, které v případě potřeby umožní přístup do šachty v celém jejím profilu – odnímatelná stěna, velkoformátová dvířka a podobně (toto by měl vyřešit projekt stavební úpravy – důsledná příprava rekonstrukce bytu)**
 - c. **Oba předchozí body musejí být splněny kumulativně (instalační dvířka + odnímatelná stěna instalační šachty)**
 - d. **Malá dvířka u podlahy nic nezkaží – pro přístup k napojení odpadu jsou ideální a mohou do budoucna ušetřit mnoho nepříjemností**



Vlevo – dvířka 100 x 40 cm, vpravo – dvířka nad podlahou (vedle pračky) – vyndavací na magnet 25 x 40 cm (rozměr na dvě dlaždičky)

3. Pamatovat na odvětrání WC a koupelny. **Vzduchotechniku řádně zakotvit pomocí objímek do VZT potrubí.**
4. V obývacím pokoji naleznete na stěně původní rozvody STA v bílé plastové liště. **Tato kabeláž se nesmí poškodit ! Kabely jsou stále aktivní a proudí v nich signál kabelové televize pro byty na celé stoupačce.** Je přijatelné kabeláž zapracovat do sádrokartonového „tunelu“ tak, aby byl v místě instalační krabičky ke kabelům přístup.
5. **Není dovoleno zasahovat do nosných konstrukcí – do nosných panelů. Není možné do nosných panelů zasekávat vedení elektroinstalace !** Je třeba zvolit jiné řešení. "
6. **Není dovoleno bez souhlasu SVJ (Správce) zasahovat do topné soustavy, která je součástí společných částí domu.** Tudiž tělesa ústředního topení **nejsou** součástí jednotky, **ale patří právě do společných částí domu.**
7. Důsledně prověřit těsnost nově instalovaného vodovodního a odpadního potrubí a provést zkoušku těsnosti. Veškeré potrubní rozvody musí být odborně nainstalovány.
 - a. Před vlastním zásahem do bytových rozvodů vody zkontrolujte vždy těsnost bytových uzávěrů studené a teplé vody – často netěsní správně a následně je třeba vodu uzavřít v suterénu, jinak hrozí havárie.
 - b. Pro všechny případy si před zahájením prací v dostatečném časovém předstihu (alespoň 5 pracovních dnů) zajistěte přístup k uzávěrům stoupaček v suterénu – kontaktujte správce (Bytové družstvo Třebenická).
8. **Při rekonstrukci podlah (plovoucí podlahy, dlažba) je nezbytné provést odpovídající zvukovou izolaci – to je opravdu zásadní.** Budeme vyžadovat prohlášení odborně způsobilé osoby, že byly dodrženy příslušné normy ČSN a že zvuková izolace podlah byla provedena v souladu s ČSN. V tomto bodě je třeba poznamenat, že je velmi rozumné pro podlahy volit kvalitní materiály a nikoliv nejlevnější typy, které se aktuálně mohou prodávat v akcích. Předejde se tak do budoucna mnoha nepříjemným sporům a emočně vypjatým situacím. Dbejte práv sousedů zejména pod Vámi.
9. **Ponechte si dostatečné množství náhradních obkladaček** – na tom nešetřete. Několik krabic navíc rozpočet příliš nezatíží, ale za pár let nebo měsíců již stejný typ nebude pravděpodobně k dispozici a budou třeba.
10. Při používání výtahu pro transport stavebních materiálů mějte na paměti, že výtah je určen pro přepravu osob – **nepřetěžujte ho.** Několik pytlů lepidla, malty nebo betonu a k tomu dva pracovníci do výtahu a může být zaděláno na nepříjemnost – nezdá se to, ale snadno se to stane. Kabinu výtahu a podlahu výtahu chraňte proti poškození – nejlépe oblepit stěny a podlahu solidním a čistým kartonem. Zanechte v kartonu výřez pro ovládací panel a rovněž výřez pro „Návod k obsluze výtahu“ – je to maličkost, ale důležitá. Níže uvádíme dva obrázky pro inspiraci – výtah se stěnami potaženými kartonem, na podlaze starý koberec, který je ideální. Výtahu na obrázku lze vytknout jen to, že nejsou zcela zpřístupněny informační prvky – obrazovka s informační tabulí a návod k obsluze – to je chyba.



A k výtahu ještě jedna poznámka : při používání výtahu při provádění stavebních prací v bytě je třeba vždy každý den zkontrolovat, zda-li nenapadaly nečistoty na mechanismus drážek v podlaze výtahu, kde se pohybují dveře. Pokud tam nečistoty budou, je třeba je vysát vysavačem !

11. **Oznámení o provádění rekonstrukce** vyvěste na nástěnku v přízemí domu. Uveďte datum zahájení a předpokládané datum ukončení stavebních prací. Je dobré, aby obyvatelé domu byli informováni, neboť každý bude prováděním rekonstrukce dotčen, i když předpokládáme, že v minimální míře.
12. V průběhu provádění rekonstrukce **bude stavba ze strany správce kontrolována**, a to vždy po předchozí výzvě. Kontroly jsou zpravidla prováděny dvě. První několik dnů po zahájení prací a druhá na závěr. V případě potřeby je možné domluvit kontrolní den dle potřeby i častěji. Nejedná se o žádné „buzerování“ a kladení nesmyslných požadavků. Jde o kontrolu, zda-li vše probíhá tak, jak bylo naplánováno a zda-li jsou dodržována i ostatní pravidla (viz. úvod informací).

Společenství vlastníků jednotek Třebenická 1287-1295, Praha

Bytové družstvo Třebenická – předseda společenství, správce objektu

Předseda představenstva Bytového družstva Třebenická

Mgr. Jan Sedmidubský

1.2.2026